Die Gemeinde Z o l l i n g, Landkreis Freising, erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) des Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl I S.1763), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S. 161) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I S. 21) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

1.00 F E S T S E T Z U N G E N

▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.10 A r t der baulichen Nutzung:

1.11 ▭ das Baugebiet wird als: allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

1.12 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

1.20 Maß der baulichen Nutzung:

1.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt.

II = Zwei Vollgeschosse, als Höchstgrenze festgesetzt (nur Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß)

(I) = Ein Vollgeschoß

1.22

	II	(I)
Grundflächenzahl (GRZ)	0.3	0.3
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0.5	0.4

1.30 B a u w e i s e:

1.31 Die Bauweise wird als o f f e n e Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.40 Ü b e r b a u b a r e Grundstücksflächen:

1.41 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze — — — — — — — —

1.42 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.

1.43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem Ziff. 1.22 dieser Festsetzung eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.

1.44 Die Garagen können auch an anderen als im Bebauungsplan festgelegten Stellen errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt sind.

1.45 Doppelgaragen (DGa) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von 3.0 m eingehalten wird.

1.46 Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform, Traufhöhe u. Fassadengestaltung vorgeschrieben.

1.47 Soweit Garagen, wie in diesem Bebauungsplan eingetragen, an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.

1.48 Überbaubare Grundstücksfläche für Garagen — Ga
Doppelgaragen — DGa

1.49 Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

1.5 + 6.0 Gehweg Fahrbahn 7.5 — Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils

Fe — Feldweg

Umformerstation

1.50 Äußere Gestaltung

1.51 Dachform: Satteldach (einschl. Garagen mit gleicher Dachneigung wie Wohnhaus)

Dachneigung: Bei Parzelle 1 - 18 wird die Dachneigung auf 28° - 36° festgesetzt,
bei Parzelle 19 -30 wird die Dachneigung auf 33° - 42° festgesetzt

Dachdeckung: Ziegelware naturrot.

Traufhöhe
bei (I) + II max. 3.1 m über Oberkante Fahrbahn

1.52 ◄──► Firstrichtung der zu planenden Gebäude.

1.53. Doppelhäuser u. zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.

1.55 Kniestöcke werden nicht zugelassen, Sockel werden nur bis zu einer Höhe von 30 cm zugelassen.

1.60 Einfriedungen:

1.61 Als Einfriedungen entlang der Straße werden nur Holzlatten-Zäune zugelassen. Für Holzlatten-Zäune wird festgesetzt: Höhe maximal 0.80 m über Fahrbahn bzw. Gehsteig.
Säulen müssen überdeckt sein und sind mind. 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes.
Stahlstützen auf Betonsockel (h = 20 cm) ab OK Fahrbahn bzw. Gehsteig.

1.62 Als seitliche u. rückwärtige Einfriedung werden nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1.00m über der Geländeoberfläche mit Stützen aus Eisenprofilen, geringen Querschnitts, zugelassen. Sie dürfen keine grellen Farbanstriche haben.

2.00 HINWEISE zum Bebauungsplan

2.10 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

Vorgeschlagene Aufhebung d. alten Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

230 Flurstücks-Nummer

(5) Vorläufige Teilgrundstücksnummer

Altbebauung (Hauptgebäude)

Altbebauung (Nebengebäude)

öffentliche Parkanlage

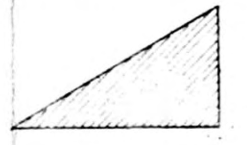
öffentliche Spielplatz

öffentliche Grunfl. als Bestandteil v. Verk. Anl. i. s. v. § 127 (2) 3 BBauG

} Grünflächen

V

Die mit (R) gekennzeichnete Grünfläche ist als Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung des Straßennetzes vorgesehen.



Sichtdreieck: Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung u. Ablagerung über 1.0 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.

2.11 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung u. an die Kanalisation anzuschließen.

2.12 „Die mit A gekenntzeichneten Baugrundstücke sind vor der Rohbauabnahme gleichmäßig aufzufüllen. Die Auffüllung ist vorzunehmen auf eine Höhe über NN und zwar bei Kote A auf die Höhe von 428.30 und bei der Kote B 428.80."

2.13 Wegen hohem Grundwasserstand ist ein wasserdichter Keller herzustellen.

2.14 Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan.